

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

CPNREIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

CPN RETAIL GROWTH LEASEHOLD REIT

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	ก-1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	
1. ข้อมูลทั่วไป	1-1
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	2-1
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	3-1
4. ปัจจัยความเสี่ยง	4-1
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	5-1
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	6-1
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	7-1
8. โครงสร้างการจัดการ	8-1
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	9-1
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	10-1
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	11-1
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	12-1
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	13-1
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	14-1
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	15-1
ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	ข-1
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้อำนวยการฝ่าย ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	A1-1
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	A2-1
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท	A3-1
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	A4-1
เอกสารแนบ 5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)	A5-1

คำจำกัดความ

กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา	หมายถึง	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
กลุ่ม GLAND	หมายถึง	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
กลุ่มฮิลตัน	หมายถึง	กลุ่มบริษัทในเครือ Hilton Worldwide Holdings Inc
เซ็นทรัลพัฒนา	หมายถึง	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ซีพีเอ็น พัทยา	หมายถึง	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด
ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล	หมายถึง	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
เซ็นทรัล พระราม 2	หมายถึง	โครงการเซ็นทรัล พระราม 2
เซ็นทรัล พระราม 3	หมายถึง	โครงการเซ็นทรัล พระราม 3
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	หมายถึง	โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	หมายถึง	โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
เซ็นทรัล พัทยา	หมายถึง	โครงการเซ็นทรัล พัทยา
เซ็นทรัล มารีน่า	หมายถึง	โครงการเซ็นทรัล มารีน่า
เซ็นทรัล ลำปาง	หมายถึง	โครงการเซ็นทรัล ลำปาง
เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี	หมายถึง	โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี
เซ็นทรัล อุบล	หมายถึง	โครงการเซ็นทรัล อุบลราชธานี
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี	หมายถึง	โครงการอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	หมายถึง	โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9
ยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์	หมายถึง	โครงการยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ แกรนด์ พระราม 9
ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัทฯ	หมายถึง	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่เกี่ยวกับการบริหารหรือจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง	หมายถึง	บริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง จำกัด
สเตอร์ลิง	หมายถึง	บริษัท สเตอร์ลิง อีคิวตี้ จำกัด
ทรัสต์ หรือ บลจ.ไทยพาณิชย์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
BOL	หมายถึง	บริษัท บีทีเอส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)
CPNRF	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
CPNCG	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
GLAND	หมายถึง	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
GLANDRT	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ GLAND Office Leasehold Real Estate Investment Trust
TRIS	หมายถึง	บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
พ.ร.บ.ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ.หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	CPN Retail Growth Leasehold REIT
ชื่อย่อหลักทรัพย์	CPNREIT
วันจัดตั้งกองทรัสต์	29 พฤศจิกายน 2560
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	29 พฤศจิกายน 2560

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”) บริษัท สเตอริจ อีคิวตี้ จำกัด (“สเตอริจ”)
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	40,918.14 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2568	11.30 บาทต่อหน่วย
		จำนวนหน่วยทรัสต์	3,621,074,000 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	42,254.06 ล้านบาท	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	11.6689 บาทต่อหน่วย
ทุนจดทะเบียน	40,195.01 ล้านบาท	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (PAR)	11.1003 บาทต่อหน่วย
ราคา/NAV	0.9684 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	28.6 ปี

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	หน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1. กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ¹	1,410,666,833	39.0
2. สำนักงานประกันสังคม	208,687,200	5.8
3. Deutsche Bank AG Singapore PWM	79,248,878	2.2
4. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	73,919,300	2.0
5. SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	70,084,632	1.9
6. ธนาคาร ออมสิน	64,072,393	1.8
7. กองทุนเปิด อีสท์สปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	46,100,700	1.3
8. กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิล	37,435,519	1.0
9. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	36,145,029	1.0
10. กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	34,858,710	1.0
ข้อจำกัดหุ้นต่างดาว		100.0
สัดส่วนผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างดาว		7.0

หมายเหตุ: ¹กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ประกอบด้วย บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 33.1 บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 2.8 บริษัท ฟินมินอน ครีเอชั่น จำกัด ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 1.3 บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี จำกัด ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 0.7 บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 0.7 และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 0.4

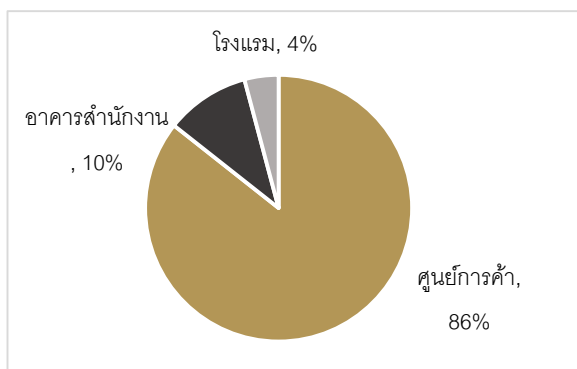
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
1. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2	31,528	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซ จำกัด
2. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3	14,233	บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด
3. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี	12,102	บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด
4. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,931	บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด
5. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา	7,398	บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด
6. โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,628	บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด
7. อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	5,950	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซ จำกัด
8. อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	1,294	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซ จำกัด
9. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีน่า	1,641	บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด
10. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง	2,961	บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด

สามารถดูรายงานประเมินได้ที่ www.cpnreit.com

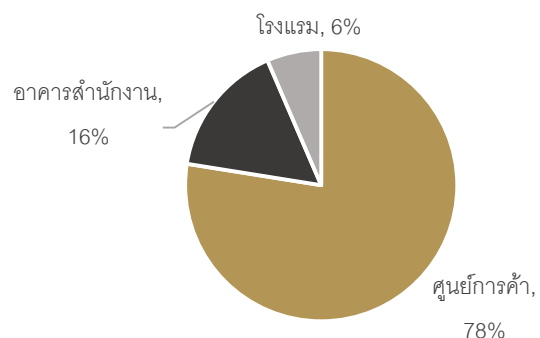
สัดส่วนการลงทุน

ลงทุนตรง	ร้อยละ 100
สิทธิการเช่า	ร้อยละ 100

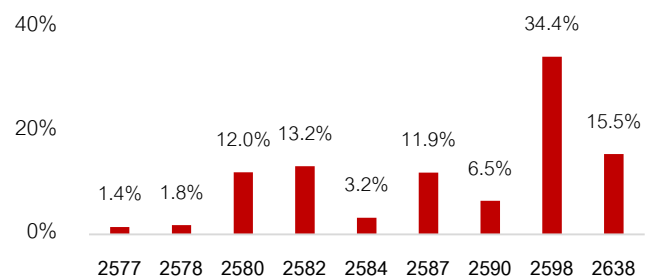
ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)

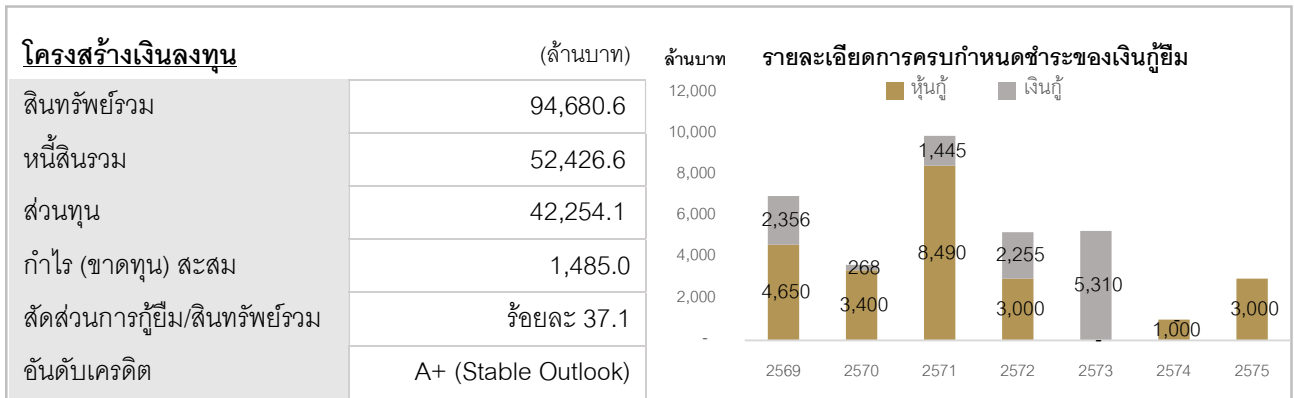


โครงสร้างรายได้



สิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (% ของสิทธิการเช่าทั้งหมด)





นโยบายการจ่ายปันผล

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง

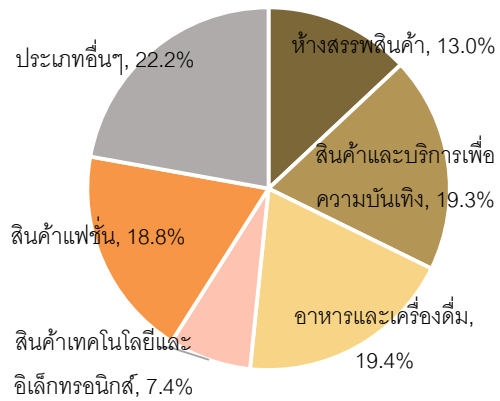
(บาทต่อหน่วย)

รูปแบบการจ่าย	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ตั้งแต่จัดตั้ง
ประโยชน์ตอบแทน	-	1.6170	1.6230	0.2707	0.0552	0.8221	1.0510	0.7217	0.8251	6.9858
เงินลงทุน	0.2879 ¹	-	-	0.4712	0.5480	0.3148	0.0750	0.3403	0.2653	2.0146
รวม	0.2879	1.6170	1.6230	0.7419	0.6032	1.1369	1.1260	1.0620	1.0904	9.0004

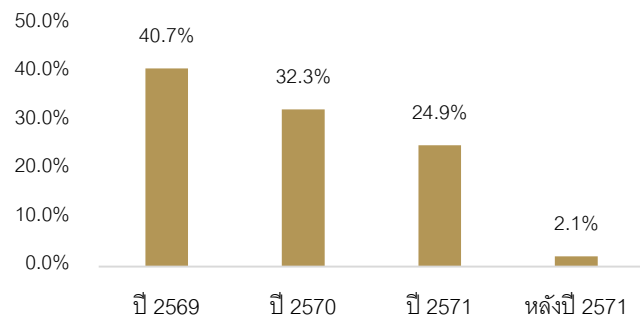
หมายเหตุ: ¹ จ่ายจากผลการดำเนินงานในตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. – 30 พ.ย. 2560 ของ CPNRF ก่อนแปลงสภาพเป็น CPNREIT และจากผลการดำเนินงานของ CPNREIT ตั้งแต่วันที่ 29 พ.ย. – 31 ธ.ค. 2560

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

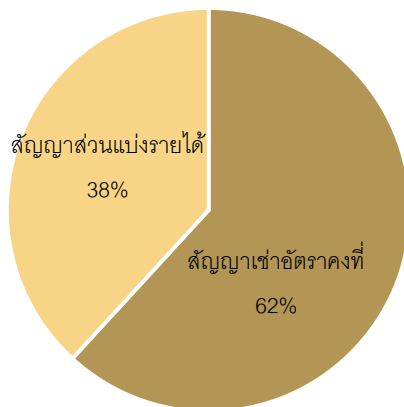
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



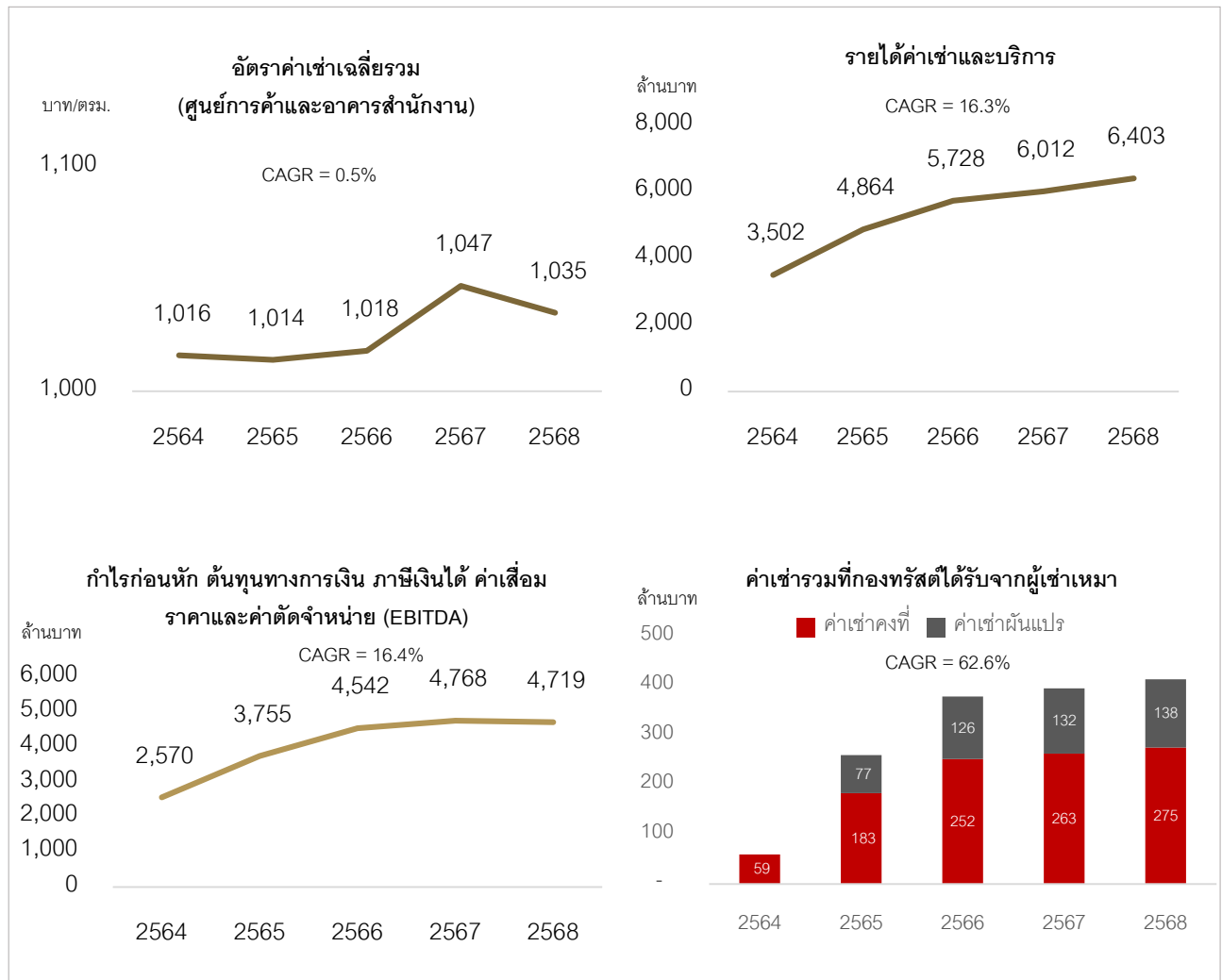
ประเภทของสัญญา



อัตราการต่อสัญญา (ร้อยละ)

ปี	ทรัพย์สินปัจจุบัน	ทรัพย์สินส่วนที่ลงทุนเพิ่ม
2561	85	-
2562	96	-
2563	98	95
2564	91	100
2565	90	-
2566	98	-
2567	97	-
2568	96	-

ผลการดำเนินงาน



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
รายได้	ล้านบาท	3,502	4,864	5,728	6,012	6,403
รายได้อื่น	ล้านบาท	26	23	49	39	33
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	2,570	3,755	4,542	4,769	4,719
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	866	2,111	3,235	1,696	3,461
กำไรสุทธิต่อหน่วย (EPU)	บาท	0.3372	0.8221	1.2598	0.4684	0.9558
เงินจ่ายให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสต่อหน่วย	บาท	0.6032	1.1369	1.1260	1.0620	1.0904
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Dividend Per Unit = DPU)	บาท	0.0552	0.8221	1.0510	0.7217	0.8251
เงินลงทุนต่อหน่วย	บาท	0.5480	0.3148	0.0750	0.3403	0.2653
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.28	0.29	0.27	0.24	0.37
ต้นทุนทางการเงิน ¹	ร้อยละ	2.63	2.74	2.96	2.87	2.61
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	(3,818)	3,707	3,557	(6,010)	4,288
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	3,815	(2,824)	(4,636)	6,492	(4,054)
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	ล้านบาท	(3)	883	(1,079)	482	234
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ล้านบาท	33,819	33,277	33,459	42,693	42,254
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	13.1691	12.9582	13.0289	11.7901	11.6689
ราคาหน่วยทรัสต์ / NAV	เท่า	1.53	1.50	0.87	1.04	0.97
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ	0.27	4.22	9.30	8.63	9.65
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	ล้านบาท	51,874	50,076	29,020	44,539	40,918
ราคาปิด ณ สิ้นปี	บาท	20.20	19.50	11.30	12.30	11.30
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ สิ้นปี	ล้านหน่วย	2,568	2,568	2,568	3,621	3,621

หมายเหตุ: ¹ ต้นทุนทางการเงินไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม (เฉลี่ย)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ สิ้นปี 2568

เงินกู้ยืม			หุ้นกู้	มูลค่า (ล้านบาท)	อายุ (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	ครบกำหนดได้ ถอน
1	ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์	CPNREIT288A	7,390	10	3.80	17 ส.ค. 2571
	จำนวน (ล้านบาท)	10,254	CPNREIT263A	1,500	5	2.13	31 มี.ค. 2569
			CPNREIT268A	1,650	5	1.65	13 ส.ค. 2569
2	ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์	CPNREIT318A	1,000	10	2.96	13 ส.ค. 2574
	จำนวน (ล้านบาท)	195	CPNREIT272A	2,000	5	2.40	28 ก.พ. 2570
			CPNREIT262A	500	3	2.77	3 ก.พ. 2569
3	ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์	CPNREIT272B	1,400	4	2.89	3 ก.พ. 2570
	จำนวน (ล้านบาท)	200	CPNREIT263B	1,000	1	ZCB ¹	24 มี.ค. 2569
			CPNREIT283A	1,100	3	ZCB ¹	24 มี.ค. 2571
4	ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์	CPNREIT294A	3,000	3.5	2.04	3 เม.ย. 2572
	จำนวน (ล้านบาท)	996	CPNREIT390A	3,000	7	2.53	3 ต.ค. 2575
	รวม	11,645	รวม	23,540			

หมายเหตุ: ¹ หุ้นกู้ชนิดไม่มีอัตราดอกเบี้ย ซึ่งจะเทียบเท่ากับอัตราคิดลดร้อยละ 2.46 ต่อปี และร้อยละ 2.55 ต่อปี สำหรับหุ้นกู้อายุ 1 ปี และหุ้นกู้อายุ 3 ปี ตามลำดับ

อ้างอิงจาก Bond Equivalent Yield ตามเกณฑ์ของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 4 ข้อ 14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์
ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด	ไม่มีเงื่อนไข

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดานร้อยละต่อปี	ร้อยละของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม	7.94
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม	0.99
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	0.17
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		24.50
ก) ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่	ไม่เกิน 0.5-1.5 เท่า ของอัตราค่าเช่ารายเดือน แบ่งตามอายุสัญญาเช่า และไม่เกินร้อยละ 3.0 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า	
ข) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิ	
ค) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 0.28 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	
ง) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	ไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์	
จ) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์	อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์สไม่เกินร้อยละ 3.0 และยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ไม่เกินร้อยละ 4.0 ของรายได้จากการดำเนินงานต่อปี	
ฉ) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์	อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์สไม่เกินร้อยละ 2.0 และยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงานต่อปี	
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	3.44
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	5.75
ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	1.06
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	1.80
ค่าใช้จ่ายโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า	6.59
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	ตามที่จ่ายจริง	14.07
ค่าธรรมเนียมหลักทรัพ์จดทะเบียน	ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด	0.13
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	1.54

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง)

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - 1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 1.2 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต
 - 1.3 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 1.4 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบุคลากรที่มีความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน
 - 1.5 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอาจจะไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญานับใหม่หรือที่จะต่อออกไป อาจมีความแตกต่างไปจากเดิม
 - 1.6 ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยวซึ่งจะมีผลกระทบต่อการณ์ธุรกิจโรงแรม

- 1.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจและใบอนุญาตอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับกับทรัพย์สินที่ลงทุน
- 1.8 ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์จากทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ขึ้นอยู่กับฐานะการเงินของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน และการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน
- 1.9 ความเสี่ยงจากการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- 1.10 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมได้ในอนาคต
- 1.11 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน
- 1.12 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ของโครงการประเภทศูนย์การค้า
- 1.13 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 1.14 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่มีสิทธิบนพื้นที่ของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ภายในศูนย์การค้าบางแห่งของทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 1.15 ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน
- 1.16 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
- 1.17 ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ในปีที่ 30 และปีที่ 60
- 1.18 การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินบางโครงการจะไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดิน
- 1.19 ความเสี่ยงจากการลงทุนในพื้นที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล พัทยา และโครงการเซ็นทรัลมารีนา
- 1.20 ข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
- 1.21 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินและการชำระคืนตราสารหนี้
- 1.22 ความเสี่ยงจากการที่เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.23 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 1.24 ความเสี่ยงในโครงการเซ็นทรัล มารีนา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่ประสงค์จะรับโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ CPNREIT จะลงทุน
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน
 - 2.1 ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์
 - 2.2 ความเสี่ยงจากการที่โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นโครงการย่อยภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9
 - 2.3 ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน
 - 2.4 ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
 - 2.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อความไม่สงบ
 - 2.6 ความเสี่ยงจากการประกันภัย
 - 2.7 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยกองทรัสต์
 - 3.1 การลงทุนในทรัพย์สินมีความเสี่ยง
 - 3.2 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนเข้าลงทุน
 - 3.3 ความเสี่ยงที่มูลค่าของทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - 3.4 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
4. ความเสี่ยงอื่น ๆ
 - 4.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 4.2 ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์
 - 4.3 ความเสี่ยงจากขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
 - 4.4 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
 - 4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - 4.6 ความเสี่ยงจากการที่ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจมิได้สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
 - 4.7 ความเสี่ยงที่เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
 - 4.8 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน เพื่อชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)
 - 4.9 ความเสี่ยงจากการลงทุนในตราสารหนี้
 - 4.10 ความเสี่ยงจากการโจมตีทางไซเบอร์
 - 4.11 ความเสี่ยงจากการที่หุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน และผู้ออกหุ้นกู้ อาจก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันต่างๆ เพิ่มเติมจากที่ได้ให้ไว้ก่อนวันออกหุ้นกู้ตามโครงการ

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการ กองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 02-667-5555 ต่อ 1660 URL: https://www.cpnreit.com/
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 02-949-1615, 02-949-1563 URL: http://www.scbam.com/